

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

河合町の公営住宅等の管理戸数の状況（P28～P29）に記載している公営住宅6団地139戸及び小集落改良住宅9団地96戸、計15団地235戸を対象とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

本計画の公営住宅等の団地及び住棟について調査を行い、整理を行った。

- 1) 各団地において、団地カルテ（所在地、敷地面積、法規制、戸数）を作成
団地別に、住棟単位（建設年度、構造、階数、戸数）の諸元を作成（P28～P29）
- 2) 団地別に募集・応募状況、敷地の効率性、立地の把握（P34・P57～P58）
各団地において、住棟単位でバリアフリー状態等、躯体の安全性（耐震性）の評価（P42）
- 3) 各団地の住棟外部の老朽状態や住戸内部の状態を把握するため、現地調査を実施

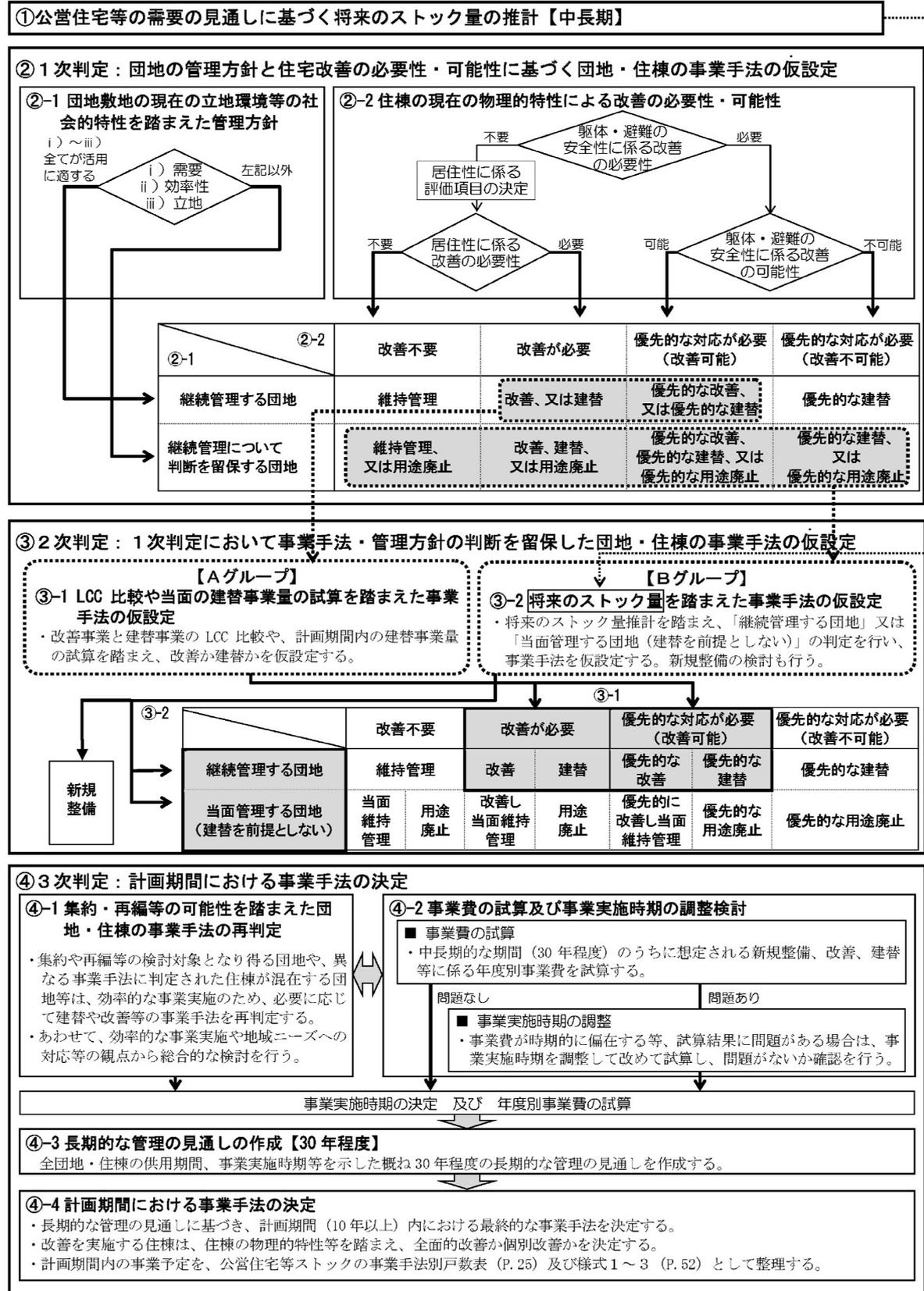
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定フローに基づき、団地別の事業手法の選定を行った。（P45～P60）

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 注：（ ）内は、1～5年目と6～10年目の戸数のうち最大値を示す。

対 象	計画期間前半	計画期間後半	合計
	1～5年目	6～10年目	
公営住宅管理戸数	139戸	138戸	(138)戸
維持管理予定戸数	139戸	138戸	(138)戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	40戸	2戸	42戸
個別改善事業予定戸数	31戸	0戸	31戸
全面的改善事業予定戸数	9戸	2戸	11戸
うちその他戸数	98戸	136戸	(96)戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	1戸	0戸	1戸
対 象	1～5年目	6～10年目	合計
小集落改良住宅管理戸数	96戸	96戸	(96)戸
維持管理予定戸数	96戸	96戸	(96)戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	戸	34戸	34戸
個別改善事業予定戸数	戸	34戸	34戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	96戸	62戸	(62)戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅+小集落改良住宅管理戸数	235戸	234戸	(234)戸
維持管理予定戸数	235戸	234戸	(234)戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	40戸	36戸	76戸
個別改善事業予定戸数	31戸	34戸	65戸
全面的改善事業予定戸数	9戸	2戸	11戸
うちその他戸数	194戸	198戸	(158)戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	1戸	0戸	1戸

5-1 事業手法の選定フロー



(出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」平成28年8月、国土交通省住宅局より)

5-2 事業手法の選定

5-1 の選定フローをもとに、事業手法の選定を行う。

●フロー ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

国提供の『ストック推計プログラム』を用いて推計を行う。

◎ステップ0 の結果：「I_世帯数推計【市区町村・全域版】」を用いて推計を行った。

(世帯)

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
世帯数	6,647	6,597	6,387	6,041	5,650	5,191	4,842

注1)『ストック推計プログラム』では、2010年の国勢調査データ及び2010年の国勢調査に基づく推計データを使用した。

理由：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」による。

注2)『ストック推計プログラム』の入力データのうち、1995年河合町の世帯数データは、2000年と1990年の中間値を用いて入力した。

◎ステップ1～3 の結果：「II-2_著しい困窮年収未満の世帯数推計【町村・全域版】」を用いて、公営住宅収入基準の本来階層（収入分位25%以下）を対象に推計値を示す。

(世帯)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満世帯数	301	255	210	169	133	104

- ・上記推計から見た将来ストック量としては、2030年の河合町における公営住宅需要層世帯数は169世帯まで減少することが予想されることから、令和元年12月現在の河合町公営住宅等の管理戸数235戸に対し、66戸が余剰になると想定される。
- ・2019年現在の入居状況171世帯（空家64世帯）から、2030年までの10年間で169世帯までの削減を予定する。

●フロー ②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i) 概要

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判断する。

ii) 検討内容

下記表の項目により評価し、判定を行う。

需要	○：空き家募集時に応募倍率が比較的高い（2.0倍以上）。 △：空き家募集時の応募倍率が比較的低い（2.0倍以下）。 ×：新規募集を停止している。（団地改善のため募集を停止している。）
効率性	○：高度利用が可能な敷地を有し、かつ敷地が平坦である。 △：一定の敷地規模は有するが高低差があり、高度利用は非効率である。 ×：敷地規模が小さく、高度利用が困難である。
立地	○：鉄道駅に比較的近く（概ね500m圏内）に位置し、利便がよい。 ×：鉄道駅からかなり離れた位置にある。

②-1 をまとめた判定	上記項目が3つとも○	継続管理
	それ以外	判断を留保

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 概要

各団地の住棟の現在の物理的特徴を評価し、住棟の改善の必要性や可能性について判定する。

ii) 検討内容

下記表の項目により評価し、判定を行う。

安全性の判定	改善の必要性	改善が〔不要〕：新耐震で建設された団地、または耐震補強された団地 改善が〔必要〕：旧耐震で建設された団地、または、既存エレベーターが現行法の基準に適合していない団地
	改善の可能性	上記で改善が〔必要〕と判断された団地に対し、判定を行う。 ○：耐用年数に達するまでに余裕がある。 ×：耐用年限を超過若しくは、5年以内に超過する。

老朽度・居住性の判定	老朽度	「住棟外部の調査内容と結果」に基づき、老朽度の判定を行う。 ○：全ての項目について「○」の団地。 △：「外壁、屋根・屋上」共に「△」の団地。 ×：「外壁、屋根・屋上」のいずれかに、×のある団地。
	居住性	「住戸内の調査内容と結果」に基づき、バリアフリーについての判定を行う。 ○：居住性において、改善が不要。 △：住戸内や共用部において、バリアフリーの面で改善が必要。 ×：住戸面積が小さく、かつバリアフリーの面で改善が必要。

②-2 をまとめた判定	上記項目が2つとも○	改善が〔不要〕
	それ以外	改善が〔必要〕

●フロー ③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の仮設定

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

i) 概要

1次判定において、Aグループ（継続する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地・住棟）と判断した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と、建替事業を実施する場合のライフスタイルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

ii) 検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方式】の場合の検討になるので、今回の判定結果に該当しない。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

i) 概要

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とすることか判断を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

ii) 検討内容

- 1) 団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①(P46)で推計した将来ストック量を比較し、将来的なストック量の過不足量を試算する。
- 3) 1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

●フロー ④3次判定：計画期間における事業手法の決定
詳細を以下及びP59～P60に示す。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定

i) 概要

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

ii) 検討内容

- 1) 公営住宅3団地は、将来ストック量の推計における「著しい困窮年収未満の世帯数推計」を考慮しながら、将来的には、住宅の老朽化、需要等を視野に入れ、集約・再編等について用途廃止を含め検討を行う。

佐味田住宅は、耐用年数を大幅に超過し空き家であることから用途廃止とする。

泉団地・向陽団地についても、老朽化、需要等を考慮し空き家の補充は行わず、町単費による修繕工事にとどめ、将来的に用途廃止を検討する。

ただし、佐味田住宅の解体工事は、長寿命化計画の改善事業対象ではない。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善等に係る年度別事業費を試算する。
問題がある場合は、時期の調整を行う。

④-3 長期的な管理の見通しを作成【30年程度】

団地名	建設年度	経過年数	耐用年数	構造	階数	棟数	管理戸数	入居戸数	2次判定の結果	④-3 長期的な管理の見通し【30年間】			
										供用期間	事業の実施時期	概算事業費(千円)	
1	佐味田団地(公営)	S28	66	>30	木造	1	1	1	-	優先的な用途廃止	・既に空家住宅で、耐用年数が超過していることから用途廃止	令和5年頃から解体	7,700(解体費用)
2	泉団地(公営)	S46	48	<70	RC造壁式階段室型	4	1	16	11	優先的に改善し当面維持管理	・2030年頃まで ・需要を考慮し、用途廃止を前提に継続管理		
3	向陽団地(公営)	S47 S48	47 46	<70	RC造壁式階段室型	4	3	48	26	優先的に改善し当面維持管理	・2030年頃まで ・需要を考慮し、用途廃止を前提に継続管理		
4	旭団地(公営)	S50	44	<45	簡易耐火2戸1	2	16	32	24	優先的に改善し当面維持管理	・2035年頃まで長寿命化を図り、以降も長寿命化による継続管理	P49～P54を参照	177,900
5	川合団地(公営)	S54	40	<45	簡易耐火2戸1	2	4	10	7	優先的に改善し当面維持管理	・2040年頃まで長寿命化を図り、以降も長寿命化による継続管理	P49～P54を参照	77,300
6	町営住宅(公営)	S59	35	<70	RC造壁式	2	6	24	21	改善し当面維持管理	・耐用年数に到達するまで継続管理検討	P49～P54を参照	173,300
7	八王寺団地(改良住宅)	S56 S57	38 37	<45	簡易耐火2戸1	2	17	34	30	優先的に改善し当面維持管理	・2041年頃まで長寿命化を図り、以降も長寿命化による継続管理	P49～P54を参照	261,100
8	シバヤ(改良住宅)	S59 H12	35 19	<45	簡易耐火準耐火2戸1	2	6	12	8	改善し当面維持管理	・2030年以降の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	186,300
9	ゲンジ坂(改良住宅)	S62	32	<45	簡易耐火2戸1	2	9	18	15	改善し当面維持管理	・2032年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	349,600
10	奥池(改良住宅)	S62 H1	32 30	<45	簡易耐火2戸1	2	4	8	7	改善し当面維持管理	・2034年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	154,100
11	高山(改良住宅)	H6	25	<45	準耐火2戸1	2	3	6	5	改善し当面維持管理	・2039年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	67,700
12	上ノ山(改良住宅)	H8	23	<45	準耐火2戸1	2	3	6	6	改善し当面維持管理	・2041年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	69,800
13	中(改良住宅)	H8	23	<45	準耐火2戸1	2	2	4	3	改善し当面維持管理	・2041年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	44,500
14	古池東(改良住宅)	H8 H11	23 20	<45	準耐火2戸1	2	3	6	6	改善し当面維持管理	・2044年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	66,200
15	南山東(改良住宅)	H13	18	<45	準耐火2戸1	2	1	2	2	改善し当面維持管理	・2046年の耐用年数以降も、長寿命化による継続管理検討	P49～P54を参照	21,300

④-4 計画期間における事業手法の決定（10年間）

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内における最終的な事業手法を決定する。

団地名		建設年度	経過年数	耐用年数	構造	階数	棟数	管理戸数	入居戸数	2次判定の結果	④-4 計画期間における事業手法の決定【10年間】	
											事業手法	事業費（千円）
1	佐味田住宅 （公営）	S28	66	>30	木造	1	1	1	-	優先的な用途廃止	用途廃止	7,700 （解体費用）
2	旭団地 （公営）	S50	44	<45	簡易耐火 2戸1	2	16	32	24	優先的に改善し当面維持管理	個別改善 （長寿命化型） （居住性向上型）	94,400
3	川合団地 （公営）	S54	40	<45	簡易耐火 2戸1 3戸1	2	4	10	7	優先的に改善し当面維持管理	個別改善 （長寿命化型） （居住性向上型）	54,300
4	八王寺団地 （改良住宅）	S56 S57	38 37	<45	簡易耐火 2戸1	2	17	34	30	優先的に改善し当面維持管理	個別改善 （長寿命化型）	113,400

② 1次判定の判定結果のまとめ（団地別事業手法の選定一覧表）

① 公営住宅

NO	団地名	建設年度	経過年数	構造	階数	住棟数	戸数	② 1次判定								1次判定結果	グループ		
								②-1 社会的特性				②-2 物理的特性							
								需要	効率性	立地	判定結果	安全性		老朽度・居住性				判定結果	
												改善の必要性	改善の可能性	老朽度（劣化等）	居住性（バリアフリー）				改善の必要性
1	佐味田	S28	66	木造	平屋	1	1	×	×	×	判断保留	必要	×	×	△	必要	優先的な対応が必要	優先的な用途廃止	B
2	泉	S46	48	RC壁式	4	1	24	△	△	×	判断保留	必要	○	×	△	必要	優先的な対応が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
3	向陽	S47	47	RC壁式	4	2	22	△	○	×	判断保留	必要	○	×	△	必要	優先的な対応が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
		S48	46	RC壁式	4	1	26												
4	旭	S50	44	簡易耐火	2	16	32	△	×	○	判断保留	必要	×	×	△	必要	優先的な対応が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
5	川合	S54	40	簡易耐火	2	4	10	△	△	×	判断保留	必要	○	×	△	必要	優先的な対応が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B
6	町営	S59	35	RC壁式	2	6	24	△	×	○	判断保留	不要	/	△	△	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B

② 小集落改良住宅

NO	団地名	建設年度	経過年数	構造	階数	住棟数	戸数	② 1次判定										1次判定結果	グループ	
								②-1 社会的特性				②-2 物理的特性								
								需要	効率性	立地	判定結果	安全性		老朽度・居住性						判定結果
												改善の必要性	改善の可能性	老朽度(劣化等)	(バリアフリー)	居住性	改善の必要性			
7	八王寺	S56	38	簡易耐火	2	10	20	△	△	○	判断保留	必要	○	×	×	必要	優先的な対応が必要	B		
		S57	37	簡易耐火	2	7	14													
8	シバヤ	S59	35	簡易耐火	2	5	10	△	×	×	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
		H12	19	準耐火	2	1	2													
9	ゲンジ坂	S62	32	簡易耐火	2	9	18	△	△	○	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
10	奥池	S62	32	簡易耐火	2	1	1	△	×	○	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
				簡易耐火(店舗付)	2														1	
		H1	30	簡易耐火	2	3	6													
11	高山	H6	25	準耐火	2	2.5	5	△	×	×	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
				準耐火(店舗付)	2	0.5	1													
12	上ノ山	H8	23	準耐火	2	3	6	△	×	×	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
13	中	H8	23	準耐火	2	1.5	3	△	×	○	判断保留	不要	/	○	×	必要	改善が必要	B		
				準耐火(店舗付)	2	0.5	1													
14	古池東	H8	23	準耐火	2	2	4	△	×	×	判断保留	不要	/	△	×	必要	改善が必要	B		
		H11	20	準耐火(店舗付)	2	1	1													
15	南山東	H13	18	準耐火	2	1	2	△	×	×	判断保留	不要	/	○	○	不要	改善不要	B		

③ 2次判定～④ 3次判定の判定結果のまとめ（団地別事業手法の選定一覧表）

① 公営住宅

NO	団地名	グループ	③ 2次判定				④ 3次判定					
			③-1 【Aグループ】		③-2 【Bグループ】		2次判定結果	④-1 集約・再編等の検討	④-2 集事業費の試算及び事業実施時期の調整 (P49～P54) に記載)	④-3 長期的な管理の見通し (P55 に記載)	④-4 計画期間における事業手法の決定 (10年間)	
			改善事業と建替事業との比較	判定結果	将来活用 の優先 順位	将来ストック量との比較						判定結果
1	佐味田	B			3	余剰1戸	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	優先的な用途廃止	変更なし	7,700	・既に空き家で、耐用年数が超過していることから用途廃止	用途廃止
2	泉	B			3	余剰24戸	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	優先的に改善し当面維持管理	変更なし		・2030年頃まで ・需要を考慮し、用途廃止を前提に継続管理	需要を考慮し、用途廃止前提に、継続管理(維持管理)
3	向陽	B			3	将来余剰	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	優先的に改善し当面維持管理	将来的に集約・再編を検討		・2030年頃まで ・需要を考慮し、用途廃止を前提に継続管理	需要を考慮し、用途廃止前提に、継続管理(維持管理)
4	旭	B			1	現状維持	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	優先的に改善し当面維持管理	変更なし	177,900	・2035年頃まで長寿命化を図り、以降も長寿命化による継続管理	個別改善 (長寿命化型) (居住性向上型)
5	川合	B			1	現状維持	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	優先的に改善し当面維持管理	変更なし	77,300	・2040年頃まで長寿命化を図り、以降も長寿命化による継続管理	個別改善 (長寿命化型) (居住性向上型)
6	町営	B			2	現状維持	当面管理をする団地 (建替えを前提としない)	改善し当面維持管理	変更なし	173,300	・耐用年数に到達するまで継続管理	個別改善 (長寿命化型)

② 小集落改良住宅

NO	団地名	グループ	③ 2次判定					④ 3次判定				
			③-1【Aグループ】		③-2【Bグループ】			2次判定 結 果	④-1 集約・再 編等の 検討	④-2 集事業費の 試算及び事 業実施時期 の調整(P49 ～P54に記 載)	④-3 長期的な管 理の見通し (P55に記 載)	④-4 計画期間にお ける事業手法 の決定 (10年間)
			改善事 業と建 替事業 との比 較	判定 結果	将来 活用 の優 先順 位	将来ス トック 量との 比較	判定結果					
7	八王寺	B			1	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	優先的に 改善し当 面維持管 理	変更 なし	261,100	・2041年頃 まで長寿命 化を図り、以 降も長寿命 化による継 続管理	個別改善 (長寿命化型)
8	シバヤ	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	186,300	・2030年以 降の耐用年 数以降も、長 寿命化によ る継続管理 検討	維持管理
9	ゲンジ坂	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	349,600	・2032年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
10	奥池	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	154,100	・2034年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
11	高山	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	67,700	・2039年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
12	上ノ山	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	69,800	・2041年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
13	中	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	44,500	・2041年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
14	古池東	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	改善し当 面維持管 理	変更 なし	66,200	・2044年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理
15	南山東	B			2	現状維持	当面管理を する団地 (建替えを 前提としない)	当面維持 管理	変更 なし	21,300	・2045年の 耐用年数以 降も、長寿命 化による継 続管理検討	維持管理